PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Trois-Rivières

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

PRINTEMPS-ÉTÉ 2005

Une année 2005 vigoureuse avant un repli en 2006

- ✓ Le marché de la construction résidentielle ralentira après avoir atteint un sommet en 2004.
- ✓ La construction d'appartements sera en baisse après un sommet l'an dernier.
- ✓ Le segment des maisons en propriété absolue restera très actif en 2005 (500 unités) avant de ralentir en 2006 (410 unités).
- ✓ Le taux d'inoccupation des logements locatifs augmentera à un rythme modéré au cours des deux prochaines années.
- ✓ Les taux hypothécaires subiront des pressions à la hausse mais leur niveau demeura faible.
- ✓ Le marché de la revente témoignera encore d'un dynamisme qui se traduira par 825 transactions S.I.A.®* en 2005. L'an prochain, le reventes s'essouffleront quelque peu, et 775 transactions seront conclues.
- ✓ La création d'emplois augmentera après une année 2004 plus difficile.

** Le Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).*

SOMMAIRE

1 FAITS SAILLANTS

2 La construction résidentielle ralentira après une année exceptionnelle en 2004

2 Les mises en chantier de maisons unifamiliales demeureront élevées cette année

2 Lente progression des taux hypothécaires en 2005 et 2006

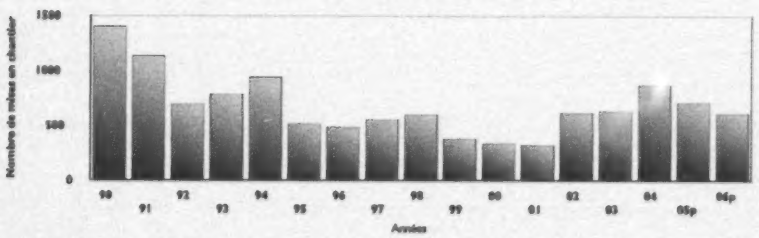
3 Le marché de la revente maintiendra sa bonne performance en 2005 avant de ralentir l'an prochain

3 Aperçu économique

4 RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Construction résidentielle

Région métropolitaine de Trois-Rivières



p : Prévisions SCHL
Source : SCHL

Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

La construction résidentielle ralentira après une année exceptionnelle en 2004

Après une année très prolifique en termes de mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, le rythme devrait ralentir à compter de 2005, tout en demeurant à un niveau très élevé. La fulgurante progression du prix des maisons existantes et la diminution du choix ont poussé plusieurs ménages à opter pour la construction d'une maison neuve l'an dernier.

Le volume des mises en chantier demeurera élevé cette année, mais légèrement inférieur à l'année 2004. La performance sera soutenue par des taux hypothécaires encore abordables, un marché de la revente qui offrira encore peu de nouvelles propriétés à vendre et un taux d'inoccupation à son plus bas. Pour l'année en cours, le nombre de nouvelles constructions atteindra 710 unités, ce qui représente une baisse de 19 % par rapport au sommet atteint en 2004. En 2006, un recul de 14 % est prévu, et 610 unités devraient être mises en chantier.

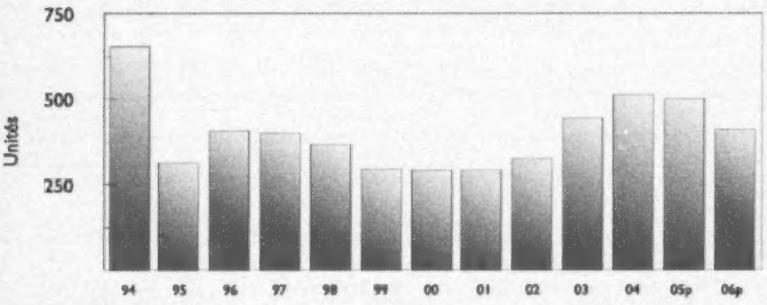
Le recul sera attribuable aux mises en chantier d'appartements qui diminueront, après avoir doublé l'an dernier. Les promoteurs sont plus prudents et prévoient une remontée du taux d'inoccupation, déjà observée sur le marché des résidences pour personnes âgées. L'arrivée de nombreuses nouvelles unités l'an dernier, combinée à un ralentissement de l'emploi pour les 15 à 24 ans en 2004, qui a eu pour effet de restreindre temporairement la demande, seront responsables de l'affaiblissement de la construction d'appartements qui descendra à 200 unités cette année et à 180 l'an prochain.

Les nouvelles unités offertes en location auront pour effet d'augmenter les choix des locataires en poussant à la hausse le taux d'inoccupation, qui passera à 2 % cette année, pour atteindre 2,3 %, en 2006.

Les mises en chantier de maisons unifamiliales demeureront élevées cette année

Pour ce qui est de la construction de maisons en propriété absolue, le niveau d'activité sera comparable en 2005 à celui de l'an dernier. Toutefois, un ralentissement est anticipé en 2006. La progression des prix, un marché de la revente qui offrira un peu plus de choix et une croissance moins rapide du nombre de ménages expliqueront cette réduction. De plus, la hausse anticipée des taux hypothécaires aura incité les ménages encore hésitants à faire le saut et à accéder à la propriété au cours des deux dernières années, ce qui limitera le bassin d'acheteurs potentiels. Au total, 500 maisons unifamiliales devraient être mises en chantier en 2005, et 410 l'année prochaine.

Mises en chantier - prop. absolue
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières



Source : SCHL

LENTE PROGRESSION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES EN 2005 ET EN 2006

Les taux hypothécaires devraient demeurer faibles. Une hausse d'environ 50 points de base est attendue en 2005 et de même en 2006. L'inflation contrôlée, un dollar canadien encore fort face à la devise américaine et une croissance économique modérée vont avoir pour effet de limiter la hausse des taux hypothécaires en 2005 et en 2006.

Pour les termes d'un an, le taux devrait se contenir dans une fourchette variant de 4,50 à 5,50 % alors qu'il se situera entre 5,75 et 6,75 % pour les prêts de cinq ans. Cependant, étant donné la vive concurrence sur ce marché, les augmentations affichées pour les taux hypothécaires ne représentent pas nécessairement une hausse du taux qui sera négocié entre le prêteur et l'emprunteur.

Dans un autre contexte, l'affaiblissement de la confiance des consommateurs et l'accroissement des faillites au Québec mettent un bémol au climat généralement favorable à l'achat d'une maison. Ce bémol est cependant encore timide. En effet, même si 27 % des Québécois s'attendent à une diminution de leur pouvoir d'achat, il y en a trois fois plus que l'an dernier qui prévoient acheter une maison en 2005. L'impact négatif de la baisse de la confiance pourrait donc se limiter au haut de gamme, premier segment généralement touché par un renversement de la tendance. Quant aux faillites, bien qu'elles aient progressé de 3 % en 2004 au Québec, elles demeurent loin, à 23 166, du sommet de 26 970 enregistré en 1997.

Le marché de la revente maintiendra sa bonne performance en 2005 avant de ralentir l'an prochain

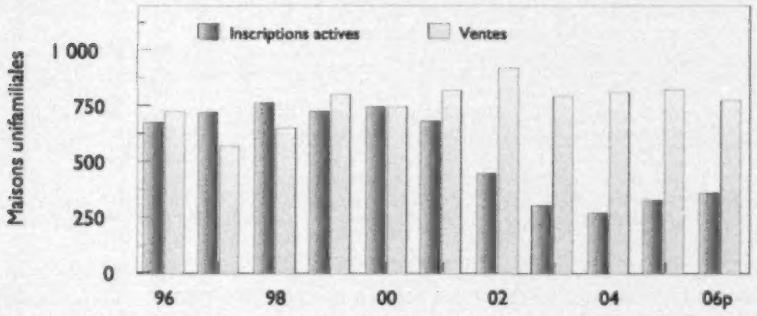
Après avoir atteint un somment sans précédent de plus de 900 transactions S.I.A.® en 2002, le marché de la revente a ralenti quelque peu pour osciller autour des 800 ventes depuis l'année 2003. Le peu de propriétés à vendre a contribué à ralentir le marché qui n'aura pas été en mesure de s'exprimer durant les dernières années folles dans le domaine de l'habitation.

L'année 2004 s'est terminée avec 816 transactions, et la nouvelle année devrait permettre à la région d'afficher un résultat comparable. Bien que le nombre de propriétés à vendre amorce une remontée et que le choix se renouvelle plus rapidement, nous n'assisterons pas à une hausse importante du volume des transactions. En effet, l'importante progression des prix depuis de nombreuses années freinera l'ardeur de plusieurs ménages. Toutefois, la bonne performance de l'économie, qui a généré un nombre important d'emplois en 2003, aura un effet positif pour les acheteurs durant la première moitié de l'année. On s'attend donc à une légère hausse des reventes qui atteindront le chiffre de 825 cette année.

C'est davantage en 2006 que la hausse des taux hypothécaires, la progression des prix, et le recul de l'emploi en 2004 auront un effet. Les reventes devraient alors perdre de leur vigueur, et 775 transactions sont attendues, ce qui représente une baisse de 6 %.

Étant donné que l'offre de propriétés à vendre tend à progresser au fil des trimestres, le nombre de vendeurs pour un acheteur devrait croître pour atteindre 4,7 en 2005 et 5,6 en 2006. Ce ratio sera encore inférieur à la zone d'équilibre, évaluée entre 8 et 10, ce qui entraînera des hausses de prix supérieures à l'inflation. La progression sera toutefois moindre, et une maison individuelle trouvera preneur pour 110 000 $ (+5%), en 2005, et 114 500 $ (+ 4 %), en 2006, dans la RMR de Trois-Rivières. Nous serons alors bien loin du prix moyen de 75 700 $ observé en 2001.

Ventes MLS
Région métropolitaine de Trois-Rivières



Source: CIM (SCHL compilation) p: prévision SCHL

Aperçu économique

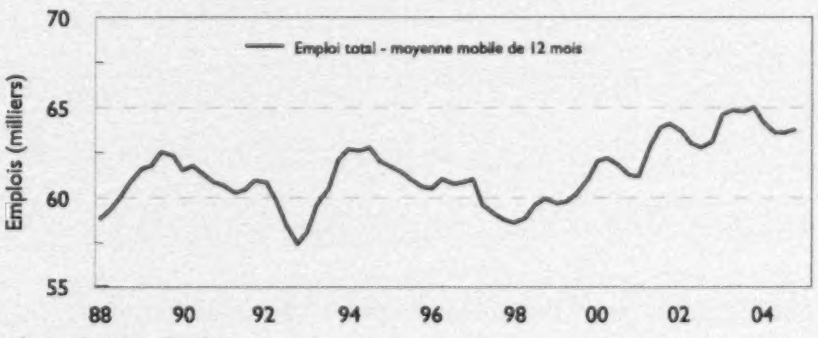
Dans la RMR de Trois-Rivières, le marché du travail entame une remontée après avoir connu un ralentissement en 2004. Au cours des dernières années, la création d'emplois a suivi une tendance positive, ce qui a favorisé le marché de l'habitation.

La demande de nouvelles habitations sera d'une ampleur légèrement moindre en deuxième moitié de 2005 étant donné le recul de l'emploi au cours de l'année dernière. Il est important de noter ici que le marché immobilier n'est pas parfaitement synchronisé avec le marché du travail. En effet, il existe un délai entre l'obtention d'un emploi et la décision d'achat ou de location.

Du côté des 15 à 24 ans, un groupe d'âge plutôt actif sur le marché locatif notamment, l'emploi à plein temps est en perte de vitesse depuis le début de l'année 2004, et la tendance devrait se stabiliser en cours d'année dans la région. La pression devrait donc être moindre sur le marché locatif notamment.

Au total, on s'attend par contre à une création d'emplois au cours des deux prochaines années, ce qui permettra au marché de l'habitation de connaître encore de bonnes performances.

Après un recul en 2004, l'emploi reprend son ascension
Région métropolitaine de Trois-Rivières



Source: Statistique Canada

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières
Printemps-été 2005

	2003	2004	2005p	2006p	2004/2005	2005/2006
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]						
Propriété absolue						
Ventes S.I.A.®	799	816	825	775	1 %	-6 %
Inscriptions S.I.A.® courantes	301	269	325	360	21 %	11 %
Ratio vendeurs/acheteur	4,5	4,0	4,7	5,6	--	--
Prix S.I.A.® moyen ($)						
Maisons individuelles	92 400	104 800	110 000	114 500	5 %	4 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Total	635	874	710	610	-19 %	-14 %
Propriété absolue	447	514	500	410	-3 %	-18 %
Copropriété	3	0	10	20	--	100 %
Locatif	185	360	200	180	-44 %	-10 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation (octobre) (%)	1,5	1,2	2,0	2,3	--	--
Loyer moy. pour un log. de 2 c.c. ($)	436	457	480	495	5 %	3 %
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	4,8	4,6	5,0	5,6	--	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,4	6,2	6,3	6,7	--	--
Variation annuelle de l'emploi	2 325	-1 275	600	800	--	--

[1] : La publication des données S.I.A.® est rendue possible grâce à la collaboration de la Fédération des chambres immobilières du Québec et de la Chambre immobilière de la Mauricie. Les données peuvent différer de celles publiées antérieurement.

p : prévisions SCHL

Sources : SCHL et Statistique Canada

Pour de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de Trois-Rivières, *veuillez communiquer avec notre :*

Service à la clientèle au **1 866 855-5711**

ou par courrier électronique : **cam_qc@schl.ca**

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.